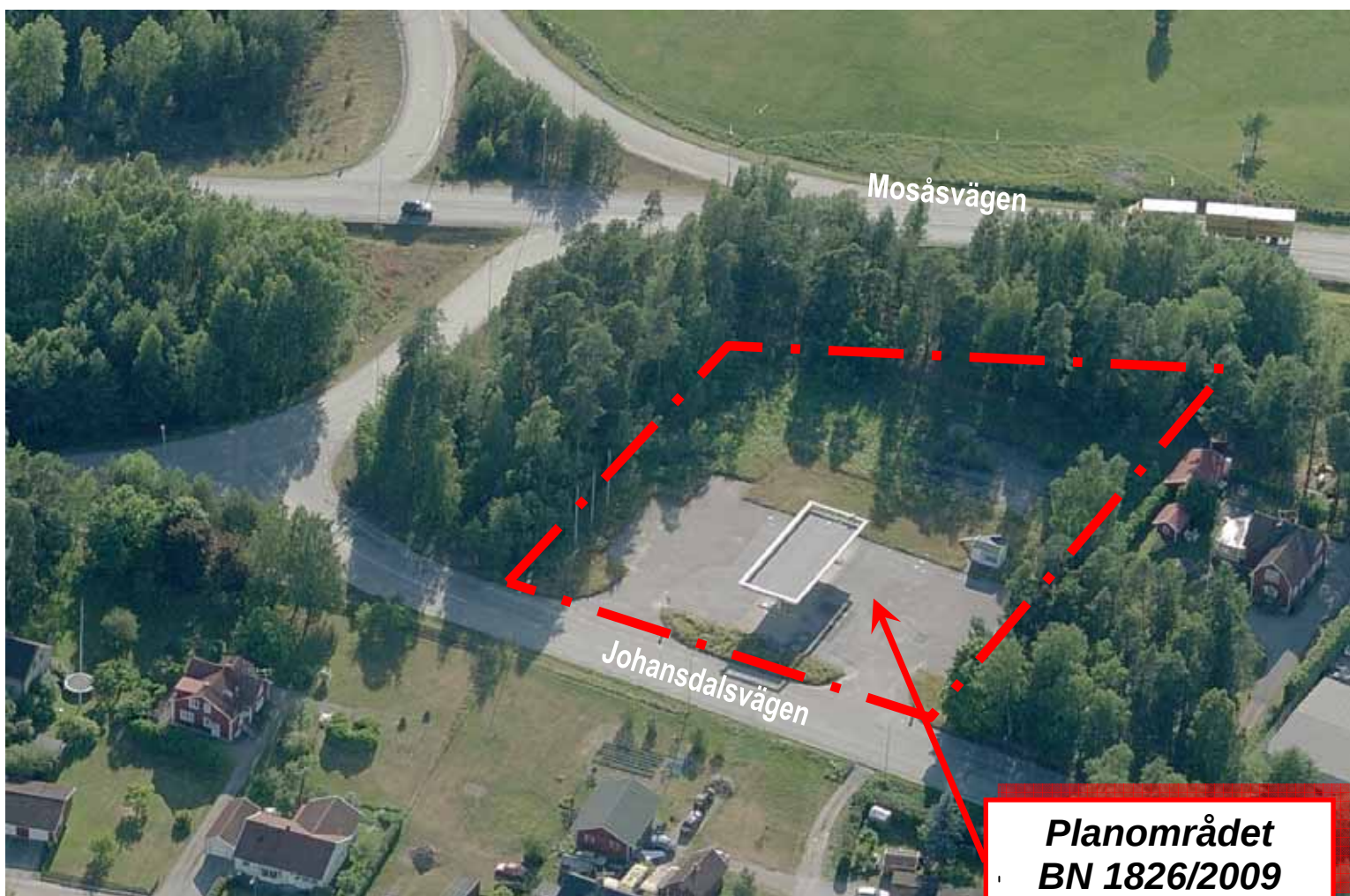




Stadsbyggnad
ÖREBRO

Planbeskrivning Antagande



**Planområdet
BN 1826/2009**

ENKELT PLANFÖRFARANDE

*Detaljplan för
**fastigheten PALMBOHULT 2:6 och
del av fastigheten MOSÅS 1:111**
i Mosjö-Täby församling, ÖREBRO kommun
Stadsbyggnad 2010-05-10*

Handläggare: Per O Wallgren tel. 019 – 21 13 12
E-post: per-olov.wallgren@orebro.se

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner, som ser ut som en slags karta, innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden skall användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. Byggrätten i detaljplanen anger den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en plats. Örebro består av ett lapptäcke av detaljplaner som reglerar vad som får byggas var.

Mer information om hur detaljplanen arbetas fram finns under:

<http://www.orebro.se/1316.html>

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

					↓		
Initiativ	Plan-program	Plan-arbete	Samråd	Utställ-ning	An-tagande	Över-klagande	Laga kraft

Plan- och bygglagen ger möjlighet att tillämpa ett s.k. **enkelt planförfarande** som bl a innebär att berörda grannar kan godkänna detaljplanen muntligt eller skriftligt, alternativt lämna synpunkter till Örebro kommun. Därefter tas detaljplanen upp för eventuellt beslut om antagande till Byggnadsnämnden. Uteblivet svar under samrådstiden tolkas som att inga synpunkter finns.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
**fastigheten Palombohult 2:6 och
del av fastigheten Mosås 1:111**
i Mosjö-Täby församling, Örebro kommun

HANDLINGAR

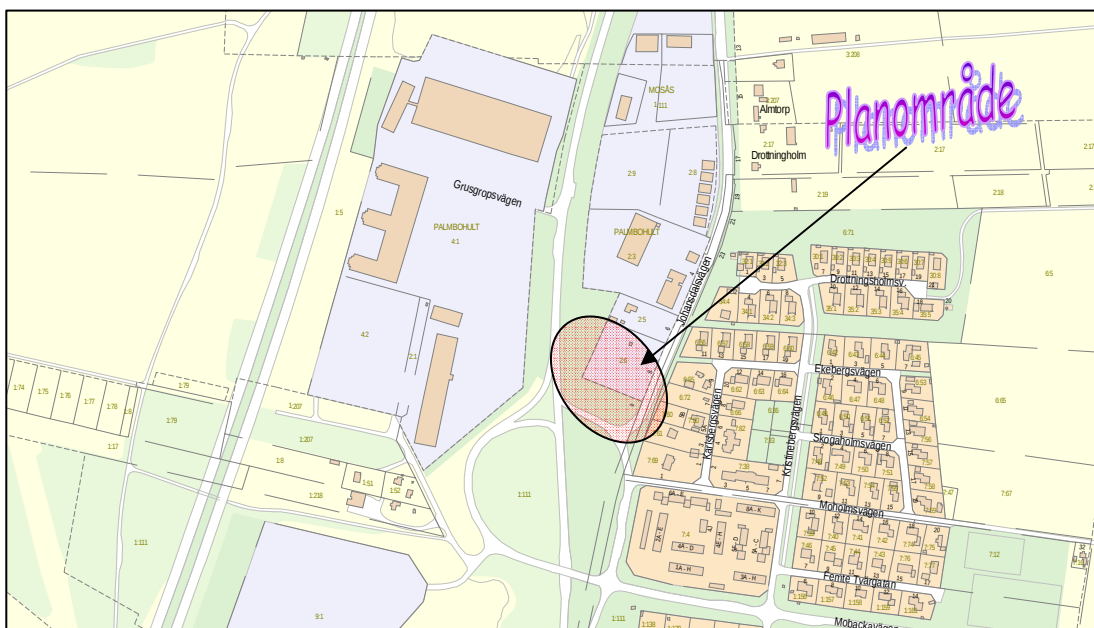
Planhandlingen omfattar plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser samt denna beskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utöka befintligt verksamhetsområde.

LÄGE

Planområdet ligger mellan Mosåsvägen och Johandalsvägen norr om trafikplats Marieberg.



Karta över planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Översiktliga planer

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Inom planområdet finns en gällande detaljplan 1880K P97/18 som vann laga kraft 23 juni 1997. Planen medger i huvudsak markanvändning för industri, kontor och bilservice.



Gällande detaljplan

Beslut enligt miljöbalken

Enligt gällande lagstiftning skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser.

Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt ovan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare till marken är för Palombohult 2:6 City Automobile i Örebro och för Mosås 1:111 Örebro kommun.

Natur

- Mark och vegetation

Området består till större delen av en tomt för en f.d. bensinstation.

På den västra delen av planområdet, som troligtvis består av rester av en grusås, finns det en del tall och lövträd. Området används inte för rekreation.

- Markbeskaffenhet

Marken består av isälvssediment, sand-block

- Geotekniskt förhållande

För planområdet finns inga geotekniska undersökningar gjorda.

- Förorenad mark

Inom delar av planområdet finns risk för förorenad mark.

En markundersökning ska göras för att konstatera om markförorening föreligger.

- Radon

Planområdet ligger inom område med känd radonrisk.

- Fornlämningar

Inga fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

- Bostäder

Planområdet är inte bebyggt.

På den norra sidan om planförslaget finns en befintlig bostadsfastighet.

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I anslutning till planområdet finns ett flertal arbetsplatser.

- Offentlig service

Offentlig service saknas inom och i närhet av planområdet.

- Kommersiell service

Inom planområdet finns inte någon kommersiell service.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet är utbyggt till området. Någon separat gång- och cykelbana finns inte i området, men cykeltrafiken mellan Örebro och Kumla leds på Johansdalsvägen.

- Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns utbyggt till området.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avloppssystem finns utbyggt i anslutning till planområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

- Mark och vegetation

Risk finns att stora delar av kvartersmarken kommer att bli hårdgjord och att den befintliga växtligheten på kvartersmarken kommer att minska då önskemål från fastighetsägaren är att kunna exponera sin fastighet mot Mosåsvägen. För skötsel av den växtlighet som ligger utanför planområdet ansvarar kommunen. En bestämmelse om en minsta grönytefaktor har förts in i planen. Detta med anledning av att befintlig växtlighet troligtvis kommer att tas bort. Föreslagen grönytefaktor ska uppnås för att bygglov ska få beviljas.

GRÖNSKA PÅ TOMTER

Vid bygglovprövningen, granskas om redovisningen i bygglovansökan av situationsplan, fasad för grönska på väggar och beskrivande text med beräkning, uppfyller grönytefaktorn för avsedd verksamhet på tomten.

GRÖNYTEFAKTORER FÖR OLIKA MARKANVÄNDNINGAR

Grönytefaktorn mäts som ett genomsnittligt värde för hela tomtens yta. Delar inom tomten får ett värde mellan, **0 och 1,0**, beroende på förutsättningar för växtlighet och lokal dagvattenhantering samt mikroklimat. **Grundpoäng** ges för **markens ytbehandling** och tilläggs-poäng erhålls för infiltration, stamträd, vertikal grönska. Värdet för tomter med **bostadsändamål skall vara 0,6**. Värdet för tomter med blandad användning, bostad/kontor/handel, **där andelen kontor/handel är minst 30 % skall vara 0,45**. För **handel eller kontor, grönytefaktor 0,3**.

FAKTORER FÖR GRÖNSKA

Grönska på marken. Terrassen skall vara anpassad till biotopen, med förutsättning för växtbäddens dränering, penetrerbarhet för rötter etc. Kontakten mellan växtbädden och underliggande jord får inte skäras av eller försvåra, på ett sätt som gör att växtlighetens eller biotopens långsiktiga utveckling äventyras. Växtbädden och terrassen skall ge förutsättningar för en naturlig infiltration och perkolation till grundvattnet. **FAKTOR 1,0** Om växtbäddar och terrass inte utformas på ett acceptabelt sätt, skall ytan räknas som grönska på bjälklag.

Grönska på väggar. Kläng- och klätterväxter med eller utan stöd av spaljeer, linor etc. Ytan räknas för del av väggen, exklusive fönster, till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 5 -7 år kan förväntas bli övervuxen. Det innebär att arten påverkar vilken yta som kan tillgodoräknas. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt beräknas täcka alla ytor inom den bredd som de planterade arten plantor kan förväntas täcka. Redovisas med skiss av fasaden och förväntad täckning efter 5 -7 år. **FAKTOR 0,7**

Träd. Träd ger tilläggsfaktor såväl på mark som på bjälklag. För bjälklag gäller begränsningen att växtbäddens tjocklek och uppbyggnad skall ha förutsättningar för att långsiktigt bära träden och ge dem god utveckling. Faktorn räknas för en teoretisk yta med tillägg högst **25 kvm** per träd. Träd med **stamomfång 16-20 cm ger faktor 0,3**, träd med **stamomfång 20-30 cm ger faktor 0,5** och träd med **stamomfång större än 30 cm ger faktor 0,7**. Förlust av ett fullvuxet träd motsvarar en teoretisk förlust av 25 kvm mark med full växtbädd, med detta sätt att räkna på grönskan, förutom de visuella och estetiska aspekterna. Ett **vuxet träd** kompenseras med detta sätt att räkna med **2 till 4 nya träd**.

GRÖNA TAK - GRÖNSKA PÅ BJÄLKLAG

Gröna tak; Växtbädd på bjälklag upp till 200 mm djup.

Tunna växtbäddar med torktålig växtlighet som används som ytskikt på tak istället för, eller komplement till, andra ytskikt. Räknas med antal kvadratmeter grönska på tak inte takens projektion på marken. Faktor beräknas enligt förutsättningarna för växtbädden. **FAKTOR; 0,6**

Gröna tak; Växtbädd på bjälklag mellan 200 och 800 mm djup. Grönska på bjälklag, taket till garage och parkeringshus, terrasser på hus, balkonger etc.

Växtbäddsdjup, endast det som är möjligt för växternas rötter att tränga in i och är biologiskt aktivt. Överbyggnader under spärr, t.ex. gummiduk, får inte räknas in i växtbäddstjockleken. Inte heller isoleringsmaterial typ foamglas som inte är möjligt för rötter att växa in i. Däremot dräneringsskikt av t.ex. lättbetongkulor eller grus kan ingå i växtbädden om det inte avgränsas av rotspärr. **FAKTOR; 0,7**

Gröna tak; Växtbädd på bjälklag ≥ 800 mm djup. Grönska på bjälklag, taket till garage och parkeringshus, terrasser på hus, balkonger etc. Växtbäddsdjup, endast det som är möjligt för växternas rötter att tränga in i och är biologiskt aktivt.

Överbyggnader under spärr, t.ex. gummiduk, får inte räknas in i växtbäddstjockleken. Inte heller isoleringsmaterial typ foamglas som inte är möjligt för rötterna att växa in i. Däremot dräneringsskikt av t.ex. kulor av lättbetong eller grus kan ingå i växtbädden om det inte avgränsas av rotspärr. **FAKTOR; 0,9**

FAKTORER FÖR LOKAL DAGVATTENHANTERING

Vattenytor i dammar, bäckar, diken etc. Avser vattenytor som finns under minst 6 månader av året. **FAKTOR 1,0**

Uppsamling och fördröjning av dagvatten. Dagvatten från täta ytor; **FAKTOR; 0,0** Dagvatten från hårdgjorda ytor med fogar; **FAKTOR; 0,2** som samlas upp i damm eller andra magasin där vattnet kan hämtas för användning på gården eller i husen, ger tilläggsfaktor för den avvattade ytan under förutsättning att [magasinet rymmer minst 20 l/m² avvattnad yta](#).

Avvattning av täta ytor till omgivande grönska på marken. Dagvatten från täta ytor; **FAKTOR; 0,0**

Hårdgjorda ytor med fogar; **FAKTOR; 0,2** som inte har några brunnar. Hårdgjorda ytor som höjdsätts så att de avvattnas till intilliggande ytor med grönska på marken; **FAKTOR 1,0** Faktorn beräknas för den yta som avvattnas, dock högst det antal m² som vegetationen omfattar.

DELFAKTORER FÖR HÅRDGJORDA YTOR

Täta ytor. **FAKTOR; 0,0** Takytor, asfalt och betong som inte har någon form av växtbädd eller annan möjlighet att utveckla biotoper för växtlighet och inte släpper igenom något dagvatten.

Hårdgjorda ytor med fogar. **FAKTOR; 0,2** Traditionellt lagda platt- och stenytor, som betongplattor, gatsten och klinker, med normala fogar fogade med sand som ger en viss genomsläpplighet för dagvattnet.

Halvöppna till öppna hårdgjorda ytor. FAKTOR; 0,4 Gräsarmerad betong- eller natursten, öppen asfalt kräver underhåll och regelbunden rengöring, grus, singel, sand och andra ytor med hög genomsläpplighet för dagvatten. Grus, singel och andra svårframkomliga ytor får inte minska tillgängligheten för rörelsehindrade. Tillgängligheten granskas vid bygglovprövningen och grönytefaktor får inte räknas för yta som blir hindrande för tillgängligheten.

- Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av grundförhållandena ska göras före byggnation.

- Förorenad mark

Om byggnation kommer att ske där eventuella markföroreningar finns ska dessa saneras innan byggnation får sker.

- Radon

Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande med anledning av förekomst av markradon.

Bebyggelse

- Bostäder

Inga bostäder planeras inom planområdet.

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Arbetsplatser kommer att tillkomma inom planområdet.

Gator och trafik

- Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Anslutning till planområdet kommer att ske från Johansdalsvägen.

Störningar

Den verksamhet som kommer att bedrivas inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Fastigheten skall anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

- Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området skall anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

- Dagvatten

Exploatering av området innebär att ytterligare stora ytor kommer att hårdgöras.

Dagvatten som på ett naturligt sätt har infiltreras i marken kommer inte att ha samma

förutsättning. Därför skall dagvatten från kvartersmark renas och fördröjas genom infiltration och avledning till grönytor på fastigheterna innan det avleds till diken och fördröjningsdammarna i området.

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställnings- och körytor samt därmed jämförliga ytor skall renas enligt av Tekniska nämnden senast antagna riktlinjer innan anslutning av dagvattnet får ske till anvisad förbindelsepunkt eller dike.

Dagvatten från tak och annat ej förorenat dagvatten skall tas omhand separat från övrigt dagvatten.

Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

- Värme

Miljövänliga uppvärmningstekniker ska användas för uppvärmning av byggnader. Exv. bör energiförsörjningen ske genom förnyelsebar energiform.

- Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet skall tillräckligt utrymme finnas för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Örebro kommun skall följas vid utformningen och placering av soprummet och återvinningsutrymmet. Utformningen och placering av avfallshanteringen skall ske i samarbete med Tekniska förvaltningens Avfallsavdelning.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning

Enligt gällande lagstiftning skall en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan medför en betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark och vatten och andra resurser.

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i PBL och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

nuvarande miljöbelastning på platsen
effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och landskapsbild om planen genomförs
effekter på hushållning med naturresurser
effekter på människors hälsa och säkerhet
effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget endast påverka planområdet och endast marginellt omgivningen.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft kommer inte att överskridas då landskapet är öppet.

Buller från vägtrafik

Riktvärde för buller överskrids inte. Det beräknade värdet ligger på 64 dBA vid en trafikmängd på 8 000 fordon/dygn och en hastighet på 70 km/h.

GENOMFÖRANDE

Ingen särskild genomförandebeskrivning är upprättad. Kommunen bekostar detaljplanen och lantmäteriförrättningen. Övriga eventuella kostnader för planens genomförande bekostas av fastighetsägaren till Palmbohult 2:6

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft

Schaktningsarbeten är anmälningsskyldiga om risk för markföroreningar föreligger.

Markprov skall tas och eventuella markföroreningar skall saneras innan bygglov/marklov beviljas.

Planavgift

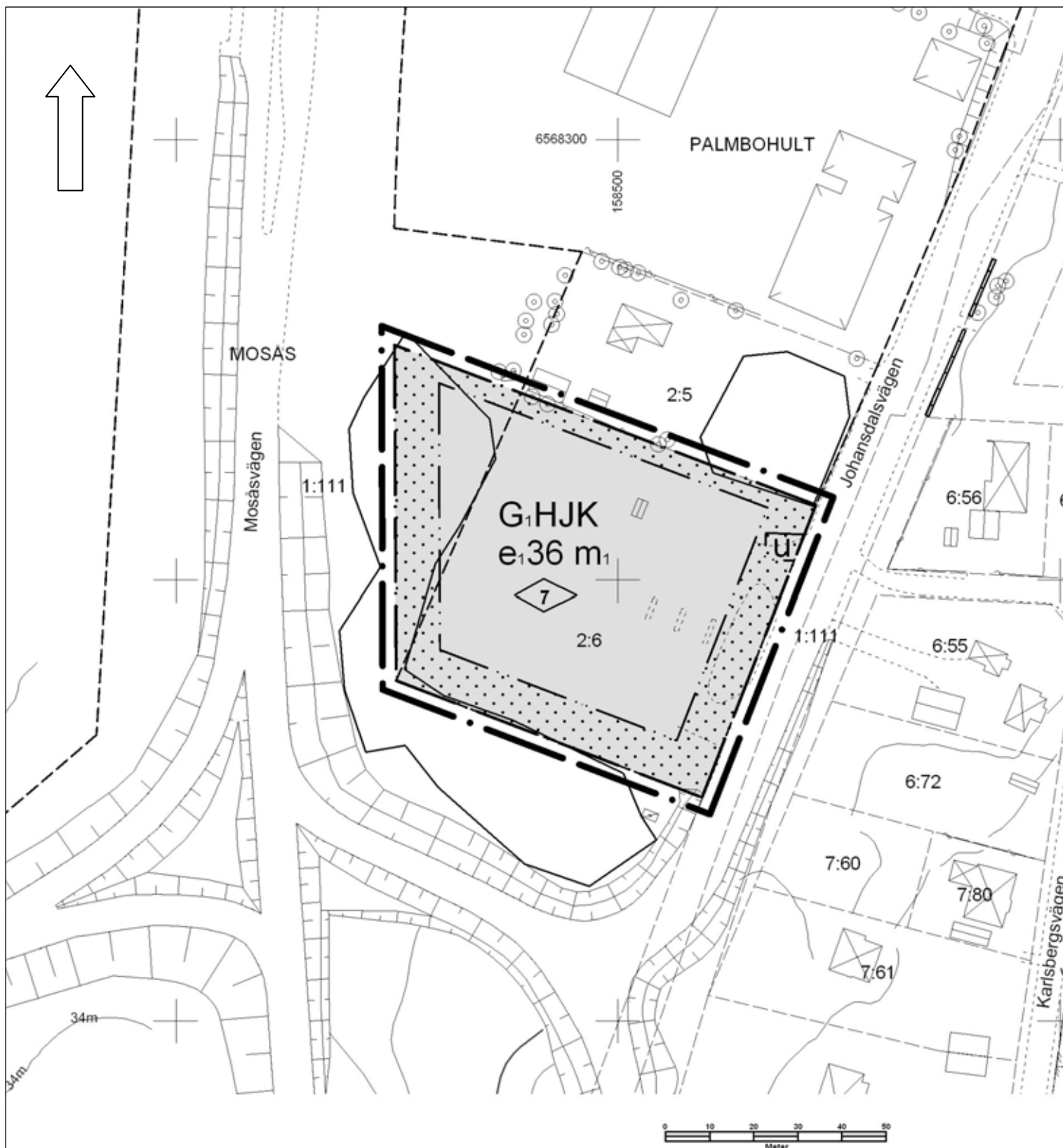
Ingen planavgift tas ut vid bygglov/bygganmälan. Planavgiften är reglerad vid markförsäljningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utöver undertecknade har Elisabeth Olsson medverkat som karttekniker och Patrik Simonsson i genomförandefrågor.

Per O Wallgren
planingenjör

Ulf Nykvist
planchef



Detaljplan för
fastigheten PALMBOHULT 2:6 och
del av fastigheten MOSÅS 1:111
 i Mosjö-Täby församling
 Stadsbyggnad Örebro 2010-05-10

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.
Endast angiven användning är tillåten.

GRÄNSER

	Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

G1	Bilservice, ej bensinförsäljning
H	Handel
J	Industri
K	Kontor

UTNYTTJANDEGRAD / FASTIGHETSINDELNING

e100 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

Dagvatten

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställnings- och körytor och därmed jämförliga ytor skall renas enligt, av Tekniska nämnden, senast antagna riktlinjer innan anslutning av dagvattnet får ske till anvisad förbindelsepunkt.

Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall tas omhand separat från övrigt dagvatten

Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn

Grönytefaktor

Fastigheten skall uppnå en grönytefaktor på minst 0,3

PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
--	-----------------------------

Byggnadsteknik

Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande

STÖRNINGSSKYDD

m1 Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markprov skall tas och eventuella markföroreningar skall saneras innan bygglov/marklov beviljas

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov/byggnämälän



Stadsbyggnad
ÖREBRO

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Per O Wallgren

2010-03-12

BN 1826/2009

Fastighetsförteckning till detaljplan för fastigheten Palmbohult 2:6 och del av fastigheten Mosås 1:111 i Mosjö-Täby församling, Örebro kommun

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

MOSÅS 1:111

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

PALMBOHULT 2:6

CITY AUTOMOBILE I ÖREBRO AB
DROSKVÄGEN 24
702 33 ÖREBRO

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

MOSÅS GA:3
NÄRKES MARIEBERGS
VÄGFÖRENING

Mariebergs vägförening
c/o Arne Mostonen
Mariebergsv 21
702 31 Örebro

VÄGAR

MOSÅS GA:4
NÄRKES MARIEBERGS
VÄGFÖRENING

GATUBELYSNING

MOSÅS GA:5
NÄRKES MARIEBERGS
VÄGFÖRENING

PARK OCH GRÖNOMRÅDEN

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

18-IM1-81/718.1

E.ON Elnät Sverige AB
Box 1422
701 14 Örebro

TRANSFORMATORSTATION MM

1880IM-08/29693.1
HALLSBERGS-BÄCK 3:4, HALLSBERG

KRAFTLEDNING

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

MOSÅS 1:34

ÖREBRO KOMMUN
BOX 30000
701 35 ÖREBRO

MOSÅS 6:55	MANN,BERNT ALVAR KARLSBERGSVÄGEN 9 702 31 ÖREBRO
MOSÅS 6:56	PERSSON,MAUD KARLSBERGSVÄGEN 11 702 31 ÖREBRO
	PERSSON,KENNETH KARLSBERGSVÄGEN 11 702 31 ÖREBRO
MOSÅS 6:71	ÖREBRO KOMMUN BOX 30000 701 35 ÖREBRO
MOSÅS 6:72	MANN,BERNDT ALVAR KARLSBERGSVÄGEN 9 702 31 ÖREBRO
MOSÅS 7:60	EKSTRÖM,STIEG FRITIDSVÄGEN 16 715 93 ODENSBÄCKEN
MOSÅS 7:61	EKSTRÖM,STIEG FRITIDSVÄGEN 16 715 93 ODENSBÄCKEN
MOSÅS 7:69	EKSTRÖM,STIEG FRITIDSVÄGEN 16 715 93 ODENSBÄCKEN
PALMBOHULT 2:3	WEIDERMAN,CHRISTER NORRA MOSSBY SÖRGÅRDEN 207 692 92 KUMLA
	WEIDERMAN FORNBRANT,MARIE- HELEN GREVGATAN 10 692 31 KUMLA
	WEIDERMAN,ANDERS SKOGSVÄGEN 5 B 692 33 KUMLA
PALMBOHULT 2:5	AHLBERG,GUNILLA JOHANDALSVÄGEN 16 702 31 ÖREBRO

AHLBERG,ANDERS
JOHANDALSVÄGEN 16
702 31 ÖREBRO

PALMBOHULT 4:1

AB LOKALHUSMAN I ÖREBRO
HJÄLMARSBERG
705 95 ÖREBRO